

Statement statt Standard - Dachgeschoss-Maisonette im 18. Bezirk!



Ausblick von der Wohnküche

Objektnummer: 1174

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	660.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

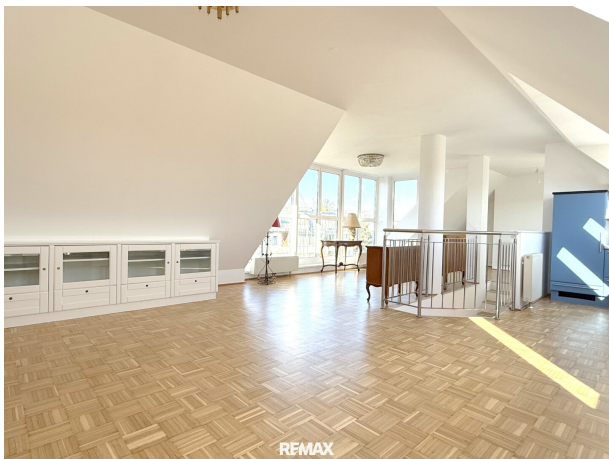


Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstrasse 25
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 214 06





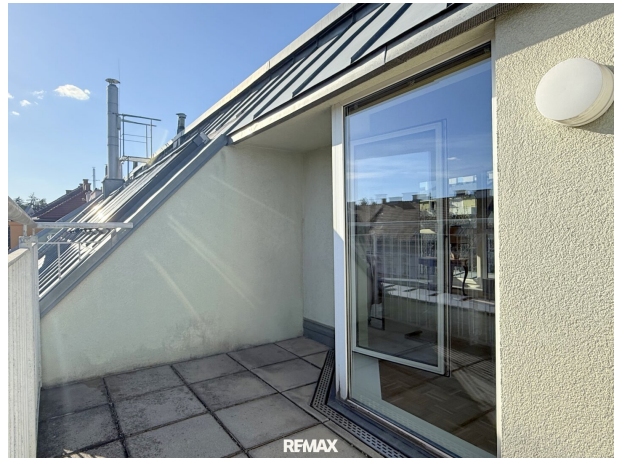




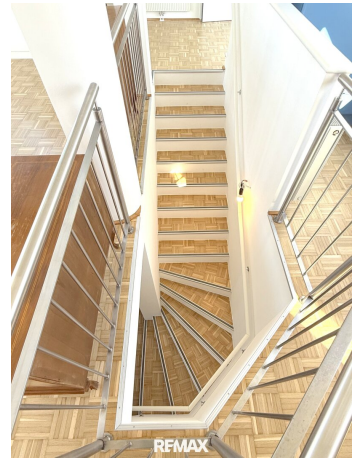
REMAX



REMAX



REMAX











REMAX



RE/MAX

Objektbeschreibung

Ohne Zweifel bekommen Sie hier etwas, für das Sie alle beneiden werden. Eine Wohnung der besonderen Art, die nicht nur funktioniert, sondern mit Sicherheit bei Ihnen ein Glücksgefühl auslöst.

Ruhig gelegen im angenehmsten Teil des 18. Bezirk, im Herzen von Gersthof, in einer gepflegten Hausanlage aus dem Jahr 1996. Lift wie selbstverständlich bis in den 4. Stock – und ab dort beginnt etwas, das man nicht oft findet.

Schon beim Eintreten wird klar: Diese Wohnung lebt von ihrer Haltung.

Die Garderobe abgelegt, findet sich gleich links das Badezimmer – Badewanne, Dachschrägen und dieses unerwartet gemütliche Gefühl, das sofort entschleunigt. Kein steriler Raum, sondern einer, der fast schon Rückzug bietet. Angeschlossen ein hübsches Zimmer, vielseitig, ruhig, mit genau dieser besonderen Dachgeschoss-Stimmung.

Und dahinter dann das Schlafzimmer. Klar, reduziert, mit einem maßgefertigten Wandverbau in Weiß, der nicht nur gut aussieht, sondern das Thema „Stauraum“ einfach elegant erledigt. Verträumt kann man hier die Sterne beobachten und dann, wenn man alle gezählt hat, zufrieden einschlafen.

Ein kleiner Abstellraum verstaut noch alles, was man nicht dauernd sehen will. Alles wirkt selbstverständlich. Nichts aufgesetzt.

Und dann kommt der Moment, der diese Wohnung definiert:

Die Treppe nach oben, jetzt ist man endgültig angekommen, sofort verändert sich die Wahrnehmung. Der Raum öffnet sich, Licht übernimmt. Keine klassische Raumaufteilung, sondern ein fließendes Konzept.

Die große Glasfront zieht den Blick nach draußen – und genau dort entsteht der Essbereich. Nicht irgendwo platziert, sondern genau richtig positioniert. Eine Kulisse in der selbst das einfachste Gericht zum Gedicht wird. Die offene Küche hält sich zurück, integriert sich, ohne Aufmerksamkeit zu fordern – und genau dadurch funktioniert sie.

Und mittendrin der Raum für Leben. Zum einen loftartig, zum anderen heimelig eingebettet unterm Dach. Viel Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft, die nicht nur „passt“, sondern sich selbstverständlich anfühlt.

Dazwischen die Galerie, die Blickachsen, die Offenheit, alles steht in Beziehung zueinander –

nichts wirkt isoliert. Der Raum verändert sich mit jeder Bewegung, mit dem Licht, mit der Tageszeit.

Das ist kein Grundriss, sondern ein Gefühl von Weite.

Mit wenigen Schritten geht's auf die Terrasse, nicht überdimensioniert, sondern genau so, wie man sie wirklich nutzt. Mit einem Blick, der weiter als weit geht. Über Dächer, über die Stadt – bis hin zum Prater. Kein Spektakel, sondern ein stiller Luxus.

Auch im Detail bleibt die Wohnung stimmig.

Ein durchgehend gepflegter Parkettboden zieht sich durch alle Räume und trägt dieses warme, ruhige Gesamtgefühl.

Der Zustand ist insgesamt sehr gepflegt – man merkt, dass hier Menschen gelebt haben, die mit der Wohnung gut umgegangen sind und sie sehr geschätzt haben.

Die Küche wird man früher oder später erneuern wollen, was aber auch die Chance bietet, sich diesen Bereich ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Ansonsten sind es eher Kleinigkeiten.

Ein Garagenplatz kann zusätzlich erworben werden, es bleibt Ihnen überlassen. Aber ganz ehrlich – in dieser Lage würde man sich darüber jeden Tag freuen.

Neugierig geworden? Ich freue mich schon auf Ihren Anruf.

Der Preis: € 660.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

Nützen Sie unsere Aktion bis 30.06.2026: Statt € 490,-- bis Ende Juni kostenlos!

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: bewertung@remax-magic.at